

19 de junho de 2026, Guaíra, Paraná

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

01. DADOS DO SOLICITANTE

NOME: UNIPRIME PIONEIRA COOPERATIVA DE CREDITO

CNPJ/MF: 01.286.361/0007-02

02. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

TIPO DO IMÓVEL: Terreno urbano contendo benfeitorias;

ENDEREÇO: Rua José Lourenço Nunes, Bairro Vila Herminia, Município de Guaíra, Estado do Paraná;

LOTE: 10-A, (Subdivisão do lote número 10);

QUADRA: 02;

MATRÍCULA DO IMÓVEL: 14.683.

03. FINALIDADE

O presente laudo tem por finalidade a determinação do valor de mercado do imóvel, visando sua utilização em procedimentos judiciais e/ou garantias bancárias, assegurando a defensabilidade técnica e jurídica do valor estimado.

04. FUNDAMENTAÇÃO NORMATIVA

A presente avaliação observa as diretrizes da ABNT NBR 14.653 – Avaliação de bens, destacando:

Parte 1: Avaliação de imóveis urbanos e rurais;

Parte 2: Métodos de avaliação;

Princípios de transparência, objetividade e segurança jurídica, essenciais em avaliações para fins judiciais e bancários.

O método involutivo é recomendado para terrenos sem benfeitorias, permitindo estimar o valor de mercado com base no potencial econômico do imóvel e na viabilidade de empreendimentos futuros.

05. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Área: 280,36 m²;

Área construída: 120,25 m²;

Topografia: Regular;

Forma: Regular;

Infraestrutura: Água, energia, pavimentação completa.

06. METODOLOGIA

Para determinação do valor do imóvel objeto desta avaliação, foi adotado o Método Evolutivo, em conformidade com os critérios estabelecidos na ABNT NBR 14653-2.

A adoção deste método fundamenta-se na possibilidade de determinação individualizada do valor do terreno e das benfeitorias existentes, considerando as características específicas do imóvel avaliando e a representatividade dos dados de mercado disponíveis na data-base da avaliação.

O valor final do imóvel foi obtido pela composição do valor do terreno acrescido do valor das benfeitorias, considerados os ajustes técnicos pertinentes para compatibilização com as condições efetivas de mercado.

07. ANÁLISE

VALORAÇÃO DO TERRENO

O valor do terreno foi determinado com base em pesquisa de mercado composta por elementos comparáveis disponíveis para terrenos urbanos com características semelhantes ao imóvel avaliando, observando-se aspectos como localização em área predominantemente residencial, área de 280,36 m² em topografia plana, localizado em esquina, com infraestrutura urbana básica e potencial de aproveitamento.

Os dados coletados foram analisados e tratados tecnicamente para obtenção do valor unitário representativo do terreno em condição de terreno nu, em torno de R\$ 355,00 por metro quadrado.

Valor aplicável ao terreno R\$ 100.000,00 (cem mil reais).

VALORAÇÃO DAS BENFEITORIAS

A avaliação das benfeitorias foi realizada por meio da estimativa do custo de reprodução/substituição da edificação existente, considerando área construída, padrão construtivo Normal R-1 em alvenaria, com 03 quartos, cozinha, lavanderia, sala, banheiro social e garagem. Materiais empregados no acabamento como piso de porcelanato, cobertura em laje, características funcionais e estado geral de conservação da construção preservados com ausência de rachaduras e infiltrações, aspectos observados durante a vistoria.

Sobre o valor apurado foram considerados os efeitos decorrentes da depreciação física e funcional aplicável através da Tabela de Ross-Heidecke com indicação de um imóvel em estado novo, de 10 anos de construção e índice de depreciação de 9,28 a fim de representar adequadamente as condições reais da edificação na data-base da avaliação.

Valores de referência para área da construção – Sinduscon maio/2026 sem desoneração – R\$ 3.212,52

Valor aplicável a construção R\$ 350.000,00 (trezentos e setenta mil reais).

08. RESULTADO FINAL

O valor de mercado do imóvel, considerando seu aproveitamento econômico e os parâmetros adotados, é estimado em um valor médio de **R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais)**.

09. CONSIDERAÇÕES E LIMITAÇÕES

A presente avaliação reflete o valor de mercado do imóvel na data-base adotada, considerando as condições observadas durante a vistoria e os documentos disponibilizados.

Não constituíram objeto desta avaliação análises estruturais detalhadas, investigação ambiental, verificação dominial aprofundada ou identificação de vícios ocultos.

10. DECLARAÇÃO DE RESPONSABILIDADE

Declaro, sob responsabilidade técnica, que o presente laudo foi elaborado com rigor metodológico, observando as normas técnicas aplicáveis e princípios de perícia imobiliária.

DIOGO NANDI
ENGENHEIRO CIVIL
CREA – PR 192621/D

11. ANEXOS



Imagem 01 – Lote 10-A, Vila Herminia



Imagem 02 – Lote 10-A, Vila Herminia



Imagem 03 – Lote 10-A, Vila Herminia



Imagem 04 – Lote 10-A, Vila Herminia